

## **A EFETIVIDADE DA APLICAÇÃO DA OUTORGA ONEROSA DO DIREITO DE CONSTRUIR NO MUNICÍPIO DE CRICIÚMA - SC**

Thamires Milioli Dal-Toé (1), Stela Maris Ruppenthal(2)  
UNESC – Universidade do Extremo Sul Catarinense  
(1)[thami\\_dt@hotmail.com](mailto:thami_dt@hotmail.com), (2)[stelamaris824@gmail.com](mailto:stelamaris824@gmail.com)

### **RESUMO**

O presente trabalho tem como objetivo principal expor a efetividade do instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir, fundamentado pela Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001, Estatuto da Cidade, como instituto jurídico e político adotado pela Política Urbana. E analisar a aplicação do instrumento em diferentes municípios, assim como a utilização da arrecadação proveniente da compensação exigida pelos órgãos competentes. Para alcançar o objetivo inicialmente traçado, foi realizada uma pesquisa a busca de municípios que pudessem apresentar exemplos concretos acerca da utilização da outorga onerosa do direito de construir. Como exemplos foram elencados os municípios de Blumenau em Santa Catarina e São Leopoldo no Rio Grande do Sul, pois estes municípios apresentaram experiências diferenciadas quando comparadas a outros municípios. A partir dos exemplos dos municípios escolhidos, buscou-se as experiências já vividas no município de Criciúma. Foram escolhidos dois empreendimentos que fizeram uso da outorga onerosa do direito de construir, foram então estudados os casos de cada um e com isso verificado os ganhos econômicos de cada um deles. Após obter-se os resultados, concluiu-se que o uso da outorga onerosa do direito de construir trouxe ganhos econômicos tanto para os proprietários dos empreendimentos como para os municípios que aplicam o instrumento.

**Palavras-chave:** Outorga onerosa do direito de construir. Instrumento urbanístico.

### **1 INTRODUÇÃO**

O processo de industrialização do Brasil foi um dos principais fatores para a transição de uma sociedade rural para urbana. Este processo iniciou-se nas primeiras décadas do XX, sendo que a partir de 1950, no período pós Segunda Guerra Mundial, houve uma intensificação. Deslocando a mão de obra que era rural, para os centros urbanos, provocando o êxodo rural e o inchaço das cidades.

Como as cidades brasileiras não estavam preparadas para abrigar esse contingente populacional, parte destas pessoas instalaram suas moradias nos subúrbios de forma inadequada, longe dos locais de trabalho.

Durante este processo, de forma lenta, o Poder Público buscou maneiras de ordenar o crescimento e o desenvolvimento de suas cidades. Somente na Constituição

Federal de 1988 – CF/88, a Política Urbana<sup>1</sup> no Brasil foi contemplada, por meio dos arts. 182 e 183.

Estes dois artigos foram regulamentados pelo Estatuto da Cidade-EC, Lei Federal 10257/2001 que estabeleceu diretrizes gerais<sup>2</sup> da Política Urbana, criando instrumentos<sup>3</sup> que os Municípios brasileiros utilizarão em sua Política Urbana local. Entre as diretrizes gerais destaca-se a função social da propriedade. Segundo Jelinek (2006) a expressão função social passa por uma ideia operacional, impondo ao proprietário não somente condutas negativas (abstenção, como não causar contaminação do solo), mas também positivas (obrigações de fazer, como de parcelar gleba de sua propriedade). Até então a legislação trazia apenas limitações negativas, impondo o que o proprietário não poderia fazer.

De acordo com artigo 182, § 2º, da CF/88, a propriedade urbana para atender à sua função social deve estar vinculada às exigências fundamentais de ordenação da cidade expressas no Plano Diretor - PD.

Importante observar que a função social da propriedade irá variar seu conceito de uma cidade para outra, ou até mesmo de uma zona para outra do Município, destacando-se que a situação específica de cada cidade irá influenciar a elaboração do PD, de acordo com o preconizado no EC, que delegou aos Municípios esta competência, determinando que a partir de então os interesses coletivos iriam se sobrepor aos interesses particulares.

Cabe então ao Município, por meio do PD, “promover, no que couber, adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano”. É com o auxílio do PD que o Poder Público Municipal definirá as zonas de uso distinto, os limites de gabarito e demais diretrizes e recursos urbanísticos, de acordo com as necessidades específicas de cada local.

O EC, com o intuito de promover o pleno desenvolvimento da função social da propriedade e das cidades, contempla vários instrumentos urbanísticos, entre eles, fruto deste estudo destaca-se a Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC, este instrumento é também conhecido como Solo Criado.

---

<sup>1</sup>“ A política urbana se constitui do conjunto de estratégias e ações que visam ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana”(CARVALHO FILHO,2005,P.21)

<sup>2</sup> “Diretrizes gerais da política urbana são o conjunto de situações urbanísticas de fato e de direito a serem alvejadas pelo Poder Público no intuito de constituir, melhorar, restaurar e preservar a ordem urbanística, de modo a assegurar o bem estar das comunidades em geral” (CARVALHO FILHO, 2005, p. 21).

<sup>3</sup>“Instrumentos para esta Lei são todos os meios capazes, conjunta ou individualmente, de propiciar a execução da política urbana”. (GASPARINI,2002, p. 16)

Segundo Saboya (2011):

A Outorga Onerosa do Direito de Construir refere-se à concessão emitida pelo Município para que o proprietário de um imóvel edifique acima do limite estabelecido pelo coeficiente de aproveitamento básico, mediante contrapartida financeira a ser prestada pelo beneficiário.

A OODC constitui-se da permissão dada pelo Município a construção de edifícios acima do limite urbanístico estabelecido pelo índice de aproveitamento básico. A OODC é um instrumento aplicado por vários municípios brasileiros, pois ele estimula, por meio de venda, o aumento dos índices de construção e aproveitamento do solo, sendo sua arrecadação destinada para investimentos sociais.

Fazendo uso da denominação Solo Criado, Augusto Nasser Borges define a OODC como:

Toda área edificável além do coeficiente único de aproveitamento do lote, legalmente fixado para o local. O Solo Criado será sempre um acréscimo ao direito de construir além do coeficiente básico de aproveitamento estabelecido pela lei; acima desse coeficiente, até o limite que as normas edilícias admitirem, o proprietário não terá o direito originário de construir, mas poderá adquiri-lo do Município, nas condições gerais que a lei local dispuser para a respectiva zona. (BORGES, s/ data, p. 13)

Reforça-se o conceito do instrumento na lição de Paula:

O Solo Criado é um instrumento de ordenação urbanística que tem como objetivo limitar e redirecionar o adensamento do solo urbano, tendo como ponto de partida a fixação de um coeficiente de aproveitamento, que pode ser único para toda a cidade ou sofrer variações, que permite aos proprietários edificarem, sem pagamento, área igual à de seus terrenos, sendo que se o proprietário deseja ultrapassar o limite estabelecido, estará criando solo e terá que pagar ao município, prestar uma contrapartida, de acordo com a fórmula de cálculo estabelecida através de lei para a cobrança do valor do solo criado. (PAULA, p.129,2007)

Observa-se que os conceitos deste instrumento sempre referem-se ao coeficiente de aproveitamento básico, que deve ser assim entendido:

O Coeficiente de Aproveitamento Básico é um índice que indica o quanto pode ser construído no lote sem que a edificação implique numa sobrecarga de infra-estrutura para o Poder Público. Tipicamente, esse coeficiente é igual a 1, o que significa que o proprietário pode edificar uma área igual à área do lote que possui. Caso o proprietário deseje edificar uma área maior que a estabelecida pelo coeficiente básico, ele deve dar ao Poder Público uma contrapartida financeira, ou seja, ele deve “comprar” do município o direito de construir uma área maior. (SABOYA,2008)

Assim de acordo com o que estabelece a lei, o conceito de coeficiente aproveitamento básico, é a relação entre a área edificável e a área total do terreno.

Um dos objetivos da OODC, é permitir a recuperação de parte da valorização da

terra que é realizada pelo Poder Público através de melhorias na infraestrutura e sem a intervenção do seu proprietário, devendo ser convertida em melhorias para a sociedade como um todo.

Além disto busca-se com o uso do instrumento em apreço, uma equalização nos preços dos terrenos, evitando que os índices urbanísticos causassem supervalorização de algumas áreas (onde era possível verticalizar) e desvalorização de outras (onde não era possível verticalizar).

De acordo com o art. 31 do EC os recursos devem ser utilizados para as finalidades elencadas no seu art. 26:

- I – Regularização fundiária;
- II – Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – Constituição de reserva fundiária;
- IV – Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;

Para a aplicação da OODC são necessários os seguintes critérios: previsão no Plano Diretor, fixação do coeficiente de aproveitamento básico e limites máximos, definição das áreas de incidência do instrumento, natureza da contrapartida, fórmula de cálculo da contrapartida e destinação dos recursos arrecadados.

Sempre que o Plano Diretor do município delimitar áreas onde o direito de construir possa ser exercido acima do Coeficiente de Aproveitamento - CA básico, incidirá a OODC sobre os terrenos beneficiados. A lógica que embasa este critério é a de que os direitos adicionais ao definido pelo CA básico não pertencem a cada proprietário, e sim à coletividade como um todo, e por isso são passíveis de uma concessão, ou outorga, para sua utilização. (MINISTERIO DAS CIDADES,2012)

Busca-se com o presente estudo compreender a efetividade da OODC e sua aplicação no município de Criciúma.

A partir deste problema o presente trabalho tem como objetivo geral estudar e compreender de que forma se dá a aplicação da OODC em um empreendimento no município de Criciúma.

Para se alcançar esse objetivo foram elencados os seguintes objetivos específicos:

- a) Analisar os fundamentos do instrumento OODC
- b) Estudar a aplicação da OODC em alguns municípios e no município de Criciúma
- c) Avaliar a arrecadação municipal decorrente da OODC no município de

Criciúma desde sua implantação

- d) Comparar por via da avaliação de custos prevista na NBR 12721, o ganho econômico do empreendimento
- e) Verificar destinação da arrecadação

Como esse instrumento ainda é pouco conhecido, a literatura a respeito do assunto é escassa, buscou-se enriquecer o tema com experiências concretas já realizadas em alguns municípios brasileiros.

A metodologia utilizada para a realização desse trabalho será constituída por estudo de referenciais teóricos da política urbana, aprofundamento do estudo da legislação e relacionando a legislação com a realidade urbana, assim como averiguar a importância da OODC no desenvolvimento urbano.

A partir desse encaminhamento será feito um estudo do atual PD de Criciúma comparando a legislação com o que foi efetivamente realizado com esse instrumento no município.

## **2 MATERIAIS E MÉTODOS**

### **2.1 MATERIAIS**

Para a seguinte pesquisa foram utilizados materiais de caráter teórico, que tiveram a função essencial de apresentar os dispositivos correspondentes a legislação brasileira e de cada município estudado, assim como apresentar de que maneira este instrumento urbanístico está sendo utilizado.

Abaixo são apresentados os materiais necessários para se obter as informações necessárias para o sucesso da pesquisa.

#### **2.1.1 Estatuto da Cidade - EC**

O EC "estabelece normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental." - Lei 10.257 Governo Federal. EC é a denominação dada a Lei federal nº 10257, de julho de 2001. Nela são estabelecidas as diretrizes a serem utilizadas para ordenar o desenvolvimento e crescimento urbano, assim como orientar o uso e ocupação do solo com o objetivo de criar cidades mais sustentáveis para todos de forma justa e sustentável.

No Estatuto da Cidade, a OODC foi disciplinada, de acordo com o disposto nos arts. 28, 29 e 30:

**Art. 28.** O plano diretor poderá fixar áreas nas quais o direito de construir poderá ser exercido acima do coeficiente de aproveitamento básico adotado, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

§ 1º Para os efeitos desta Lei, coeficiente de aproveitamento é a relação entre a área edificável e a área do terreno.

§ 2º O plano diretor poderá fixar coeficiente de aproveitamento básico único para toda a zona urbana ou diferenciado para áreas específicas dentro da zona urbana.

§ 3º O plano diretor definirá os limites máximos a serem atingidos pelos coeficientes de aproveitamento, considerando a proporcionalidade entre a infra-estrutura existente e o aumento de densidade esperado em cada área.

**Art. 29.** O plano diretor poderá fixar áreas nas quais poderá ser permitida alteração de uso do solo, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

**Art. 30.** Lei municipal específica estabelecerá as condições a serem observadas para a outorga onerosa do direito de construir e de alteração de uso, determinando: I – a fórmula de cálculo para a cobrança; II – os casos passíveis de isenção do pagamento da outorga; III – a contrapartida do beneficiário.

### 2.1.2 Plano Diretor

É um instrumento básico da política urbana, determinado e regido por Lei municipal. Segundo o EC ele é obrigatório para cidades com mais de 20.000 habitantes, ou que se encaixam em outras especificações determinadas pelo EC. O PD, “apresenta as exigências fundamentais de ordenação urbana que trazem qualidade de vida, justiça social e desenvolvimento das atividades econômicas, permitindo que a cidade cumpra sua função social” (Voitille, 2013, p. 3). A sua criação deve ser feita de maneira democrática, com a participação da população. Ele tem como objetivo promover, de maneira ordenada, o desenvolvimento e a expansão das cidades.

### 2.1.3 Leis Complementais Municipais

A Lei Complementais Municipais tem, como propósito, complementar, explicar e adicionar algo à outra Lei já existente no município. Perante a Constituição Federal, o Município tem autonomia para criar Leis, que terão o objetivo de organizar e regularizar assuntos que são introduzidos no meio de competência municipal. Nestas Leis são dispostas as matérias de competência privativa municipal, não permitindo que elas contrariem as Leis superiores. Como o EC define que o PD e demais instrumentos devem ser regidos pelo poder público municipal, são elaboradas Leis Complementares para explicar os detalhes das diretrizes impostas na Lei que dispõe sobre o PD.



#### **2.1.4 Transparência pública dos municípios em relação a OODC**

São arquivos referentes aos licenciamentos das solicitações de OODC- Outorga Onerosa do Direito de construir. Neles constam a quantia de metros quadrados liberados pelo poder municipal em cada região da cidade, os valores recebidos de contrapartidas decorrentes da OODC e para que fins o poder público municipal utilizou o dinheiro remanescente da OODC. Com estes dados pode-se concluir se obteve-se benefícios com o uso deste instrumento.

#### **2.1.5 Plano Diretor Participativo de Criciúma**

Em 2006 começaram as discussões que envolviam o desenvolvimento do PD atual de Criciúma. Estas discussões se mantiveram até o ano de 2012, quando foi aprovada a Lei Complementar nº 095, que instituiu o Plano Diretor Participativo do Município – PDPM. O PDPM discorre sobre as Diretrizes Orçamentárias, os Projetos Urbanísticos em geral, bem como os demais instrumentos urbanísticos e jurídicos para o desenvolvimento sócio-territorial e urbano como é o caso da OODC.

Para tanto a Lei Complementar nº 095, com o auxílio da lei de zoneamento, criou zonas que receberam denominações e especificações de utilização diferenciadas. Para expor estas especificações foi integrado ao PDPM o Anexo 10, que se trata de uma tabela onde estão dispostos todos os parâmetros de uso e ocupação do solo no município. Por meio dela pode-se obter as informações sobre o que é permitido em determinadas áreas, setores ou zonas do município, assim como os valores de índices, taxas, afastamentos e recuo para uma edificação.

Baseado nesse anexo, a OODC foi regulamentada pela da Lei Complementar nº 164, de 09 de dezembro de 2015, nela estão especificadas as zonas da cidade onde a OODC é aplicável e as exigências estabelecidas para que o instrumento possa ser utilizado. Encontram-se na seção III da Lei as fórmulas de cálculo para a contrapartida exigida pelo Poder Público, pois cada zona da cidade possui valores diferenciados.

#### **2.1.6 NBR 12721**

A ABNT NBR 12721:2006 entrou em vigo em 01 de fevereiro de 2007, nela estão disponíveis tabelas que são utilizadas para a determinação das áreas, global e partes comum, das edificações, indicando cada tipo de unidade e a respectiva

metragem de área construída, e o preço global da construção. Estes valores são utilizados para avaliação de custos de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios. Neste caso buscou-se amparo nos quadros I, II, III, e IV para chegar-se ao custo final das edificações. Tendo em mãos os resultados destas tabelas pode-se fazer a avaliação de custo unitário e total da edificação para incorporação imobiliária. Para estes cálculos tabelados a ABNT NBR 12721:2006 usa como base de cálculo os projetos-padrão determinados pelo Custo Unitário Básico da Construção Civil– CUB.

## 2.2 MÉTODOS

A presente pesquisa busca avaliar e comparar os resultados do uso da OODC, obtidos por diferentes municípios, mediante pesquisa bibliográfica e dos arquivos disponibilizados pelas prefeituras nos municípios estudados.

O desenvolvimento da pesquisa ocorreu em quatro etapas, conforme apresentado na figura 1.

Figura 01 – organograma de metodologia



Fonte: do autor, 2017

Na primeira etapa foram pesquisadas e organizadas as referências bibliográficas que se relacionavam com a Política Urbana. Procurou-se selecionar as literaturas dando destaque para a evolução da política urbana e seus instrumentos de ordenamento urbanístico.

No segundo momento mediante as referências já pesquisadas procurou-se desenvolver um estudo com foco na legislação atual e relacionar ela como as



experiências de Municípios que fazem uso do instrumento urbanístico OODC.

Na sequência foram pesquisadas as Leis Municipais e os decretos pertinentes a OODC. Nesse estudo procurou-se encontrar as normas que regem o instrumento, que são estabelecidas de diferentes formas por cada município, pois o EC dá autonomia para que cada um procure se adaptar as necessidades específicas de sua região.

A partir de então buscou-se os resultados da OODC nos Municípios estudados, a quantia de remuneração decorrente do uso do instrumento OODC e no que foi utilizado esta remuneração.

Após essa pesquisa direcionou-se os estudos para o município de Criciúma, onde por meio da legislação urbana e do levantamento de custos de acordo com a NBR 12721, procurou-se demonstrar a efetividade e os reflexos econômico e social da aplicação da OODC.

### **3 RESULTADOS E DISCUSSÕES**

Para dar suporte a esta pesquisa investigou-se municípios brasileiros que já haviam implantado a OODC como: Blumenau - SC, Campo Grande - MS, Curitiba - PR, Santo André - SP e São Leopoldo - RS. Porém na maioria dos Municípios não se obteve êxito na pesquisa por conta da falta de dados disponibilizados pelo Poder Público Municipal.

Por consequência optou-se por fixar os estudos em municípios de Santa Catarina e Rio Grande do Sul. Os escolhidos foram então, Blumenau em Santa Catarina e São Leopoldo no Rio Grande do Sul, em razão de que o município de São Leopoldo se mostrou diferenciado por ter implantado a OODC mas nunca ter aplicado, e o município de Blumenau por estar com o instrumento funcionando de forma eficaz e se mostrar com melhor organização tanto em relação a aplicação do instrumento, como em demonstrar onde os valores das contrapartidas foram investidos.

O Município de Blumenau, localiza-se no Nordeste de Santa Catarina no Vale do Itajaí, possui uma população aproximada de 300.000 habitantes (Censo IBGE 2010). Blumenau faz uso da OODC desde 1996, porem em 2006 o instrumento foi revisado pela Lei Complementar 615/2006, que dispõe sobre o Plano Diretor Municipal de Blumenau, e regulamentada pelo decreto nº 9656/2012, que estabelece as exigências previstas para a concessão do instrumento OODC.

A partir de estudo feito, com base no zoneamento, foram elencadas zonas específicas onde se pode fazer uso da OODC dentro do Município. A responsabilidade de deferir as solicitações fica a cargo do Poder Público Municipal, por intermédio da Secretaria de Planejamento Urbano. Esta Secretaria, faz a análise dos projetos que possuem a solicitação da OODC e autorizam ou não a sua execução com base nos parâmetros expostos na legislação específica.

Caso seja deferida a solicitação, o solicitante, segundo diretrizes expostas em lei, deverá efetuar uma contrapartida financeira, calculada com base na localização do terreno, que é definida pela Lei Complementar nº 751/2010. Já o decreto nº 9656/2012 expõe as equações para o cálculo da contrapartida, que possuem como referência o valor venal do terreno, que é lançado no carnê de Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU. Esta contrapartida é depositada diretamente ao Fundo Municipal de Planejamento Urbano – FMPU. Segundo informações fornecidas pela Prefeitura Municipal de Blumenau - PMB, este recurso é utilizado para recuperar investimentos feitos em infraestrutura urbana, e também é empregado para atender ao planejamento, execução e fiscalização de programas, projetos e ações relacionadas a área de planejamento urbano.

Ainda de acordo com informações disponibilizadas pela PMB, os recursos arrecadados no período de 2010 a 2015, somaram aproximadamente R\$ 1.851.000,00 (um milhão oitocentos e cinquenta e um mil reais), sendo R\$ 121.000,00 (cento e vinte e um mil) este valor investidos em projetos e R\$ 1.730.000,00 (um milhão e setecentos e trinta mil) investidos na execução dos projetos que estão ligados ao urbanismo da cidade e ao bem-estar social.

Encontra-se na figura 02 a porcentagem referente a distribuição dos recursos recebidos pela contrapartida da OODC no período de 2010 a 2015.

Figura 02 – Porcentagem de distribuição da contrapartida no Município de Blumenau



Fonte: Prefeitura Municipal de Blumenau – SC

Por meio do site da PMB extraiu-se exemplos de aplicação do fundo proveniente da OODC.

Pode-se perceber que este instrumento vem sendo aplicado com frequência no Município. Os recursos oriundos das contrapartidas arrecadadas foram aplicados em projetos e execução de praças, parques, área de lazer e a aquisição de mobiliários urbanos.

Observa-se em material disponibilizado pela PMB, que no período entre 2010 e 2015 foram concedidos 5.919,86 m<sup>2</sup> (cinco mil novecentos e dezenove metro e oitenta e seis centímetros quadrados) a 17 bairros situados nas zonas predeterminadas pela Lei específica.

Podemos também verificar, pelo exemplo do Município de Blumenau, que com o uso de materiais simplificados e de fácil entendimento para a população leiga, a PMB expõe de forma transparente o trabalho que vem sendo realizado por sua gestão no que tange a OODC. Informando e incentivando empreendedores a investirem no instrumento, e também expondo à população, que a contrapartida paga ao Poder Público está sendo utilizada de maneira correta, pois há retorno à população.

Já na contramão de Blumenau está São Leopoldo, no Rio grande do Sul.

São Leopoldo localiza-se na região da encosta inferior do nordeste do Rio Grande do Sul, faz parte da Grande Porto Alegre, estando a 31,4 km da capital gaúcha.

Esse Município como já dito, ainda não conseguiu fazer uso da OODC, embora este instrumento esteja previsto na Lei Municipal nº 6125, de 19 de dezembro de 2006,

que compõe e determina as normas do Plano Diretor Municipal, e estabelece as diretrizes gerais da política municipal de desenvolvimento territorial. A OODC, que é denominada de Solo Criado – SC, foi regulamentada pela Lei Complementar nº 7597, de 27 de janeiro de 2012, onde é explicado e adicionado as normas exigidas para a concessão da OODC.

Na Lei nº 7597/2012, ficam definidas as zonas com infraestrutura adequada para a aplicação da OODC. Esta Lei também impõe um limite de acréscimo, determinado em 50% do índice máximo estabelecido no PD. Neste Município é a Secretaria Municipal de Planejamento – SMP que tem a função de estudar as solicitações para uso do instrumento e conceder ou não a outorga aos interessados.

Caso a concessão fosse concedida, cabe também a SMP fazer o cálculo da contrapartida a ser dada pelo proprietário solicitante, devendo os recursos provenientes desta contrapartida serem aplicados na preservação do patrimônio histórico, artístico, cultural e paisagístico, assim como em equipamentos institucionais do município.

Este cálculo é feito com base no Custo Unitário Básico da construção civil – CUB/RS do mês corrente, cada setor da cidade terá um cálculo diferenciado, conforme Lei específica. O valor imposto pela SMP deve ser depositado em conta especial do Fundo Municipal de Desenvolvimento Urbano – FMDU, que é regulamentado pela Lei nº 7236, de julho de 2010, e é administrado pelo Conselho Municipal de Desenvolvimento Urbano.

Em contato telefônico com técnicos responsáveis pela Secretaria Municipal de Planejamento, apurou-se que apesar de existir uma lei regulamentando o instrumento, o mesmo nunca foi efetivado. Não sabendo, os técnicos, definir a razão para este desuso.

A partir dos exemplos de Blumenau e São Leopoldo, procurou-se aprofundamento nas Leis, Decretos e experiências do município de Criciúma em relação a efetividade da OODC. Criciúma buscou estabelecer a OODC na Lei Complementar nº 095, que institui o Plano Diretor Participativo de Criciúma. O instrumento então foi instituído e regulamentado pela Lei Complementar Nº 164, de 9 de dezembro de 2015, que traz as disposições e normas referentes ao uso do instrumento.

**Art.2º** O Município de Criciúma, na promoção do seu adequado ordenamento territorial, mediante planejamento e controle do uso, do parcelamento e da ocupação do solo urbano, com base na disponibilidade

de infraestrutura, equipamentos, serviços urbanos, e dos condicionantes ambientais presentes, deverá compatibilizar os princípios da função social da cidade e da propriedade, com necessidades estratégicas definidas nas políticas municipais de desenvolvimento urbano e promoção social.

Para esta lei, a OODC, foi assim definida:

**Art.4º** Considera-se outorga onerosa do direito de construir a concessão emitida pelo Município, para fins de edificação que estejam acima dos índices básicos e abaixo dos índices de aproveitamento máximo previsto no anexo X da Lei Complementar nº 095/2012, mediante contrapartida a ser prestada pelo beneficiário.

Este instrumento vem sendo utilizado desde então, com o objetivo de melhorar o aproveitamento do solo e propiciar maior adensamento nas áreas já dotadas de infraestrutura, equipamentos e serviços urbanos que estão disponíveis nas áreas pré-dispostas para o uso da OODC, além da geração de recursos para o atendimento da demanda de equipamentos urbanos e de políticas habitacionais, ambientais e sociais. Com isso também buscando a compatibilização com os princípios da função social da cidade e da propriedade.

O Poder Municipal de cada cidade tem o dever de nomear um setor que terá a responsabilidade de encaminhar os procedimentos de solicitação e analisar a viabilidade de cada projeto para a emissão da OODC. Em Criciúma o setor eleito, para exercer a função de analisar as solicitações para uso da OODC, é a Secretaria Municipal de Planejamento e Desenvolvimento Econômico, estabelecida pela Lei Complementar nº106, de 2014, que tem como uma de suas finalidades o planejamento urbano. Esta secretaria cumpre a função de deferir ou não o uso da OODC, por intermédio do Departamento de Planejamento Físico e Territorial - DPFT, que analisa o processo, dispondo sobre sua viabilidade

Na Lei Complementar Nº 164, estão estabelecidas as áreas disponíveis para a implementação da OODC. São zonas específicas que possuem infraestrutura adequada para suportar o adensamento proposto pela OODC.

Cada uma dessas zonas possui índices de aproveitamento máximo específico, o que diferenciara a quantidade de área excedente a ser disponibilizada.

Foram também definidos requisitos mínimos para a utilização deste instrumento. Então para que um empreendimento possa fazer uso da OODC, ele deverá atender ao menos um dos requisitos estabelecidos, como estar situado em vias coletoras<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Via Coletora - Segundo o CTB é “aquela destinada a coletar e distribuir o trânsito que tenha necessidade de



e/ou arteriais<sup>5</sup> ou estar localizado em ruas pavimentadas, com faixa de domínio de 15 (quinze) metros ou superior, onde for menor poderá, após análise técnica, aprovar a OODC, desde que haja condição de alargamento viário para a via.

A partir do momento em que a solicitação de uso do instrumento for deferida pelos órgãos competentes, o responsável pelo empreendimento deverá fazer depósito de uma contrapartida pecuniária que será recolhida diretamente para o Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM.

Esta contrapartida é calculada de acordo com as equações disponíveis na Lei específica, que são diferenciadas para cada zona e possuem como base de cálculo o Custo Unitário Básico – CUB, de Santa Catarina, vigente no mês em que a solicitação foi aceita.

**Art.9º** Os valores da outorga deverão ser calculados na forma abaixo descrita, e recolhidos diretamente ao Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM.

§ 1º Para a aquisição dos índices máximos nas Zonas ZR 2-4, ZM 2-4, ZC 1-4, ZI 1, ZI 2 e ZEIHC, o adquirente pagará por metro quadrado excedente aos índices básicos da área construída computada, o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição;

§ 2º Para a aquisição dos índices máximos nas Zonas ZR 3-8, ZM 1-8, ZM 2-8 e ZC 3-8, o adquirente pagará por metro quadrado excedente aos índices básicos da área construída computada, o equivalente a 9% (nove por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição;

§ 3º Para a aquisição dos índices máximos na Zona ZM 1-16 e ZC 2-16, o adquirente pagará por metro quadrado excedente aos índices básicos da área construída computada, o equivalente a 11% (onze por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição.

Ainda segundo a Lei Complementar Nº 164, no art. 28 e em seus incisos, toda a quantia arrecadada pelo uso da OODC deverá ser aplicada em:

- I – Regularização fundiária;
- II – Execução de programas e projetos habitacionais de interesse social;
- III – Constituição de reserva fundiária;
- IV – Ordenamento e direcionamento da expansão urbana;
- V – Implantação de equipamentos urbanos e comunitários;
- VI – Criação de espaços públicos de lazer e áreas verdes;
- VII – Criação de unidades de conservação ou proteção de outras áreas de interesse ambiental;
- VIII – Proteção de áreas de interesse histórico, cultural ou paisagístico;
- IX – Outras definidas pelo Órgão de Planejamento Municipal e aprovadas em Lei. (Criciúma, 2015)

---

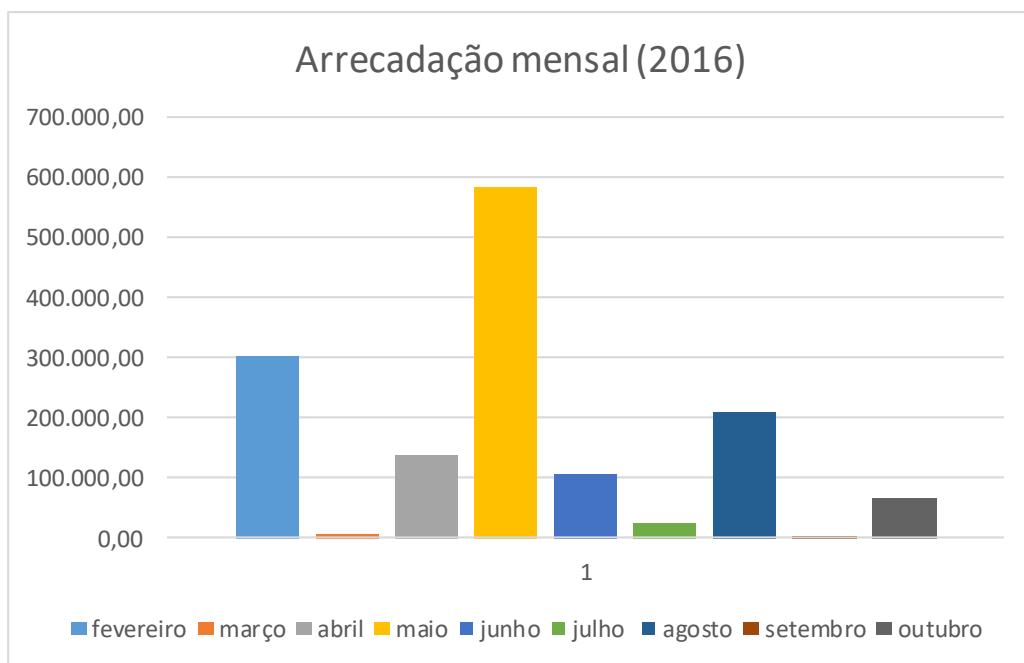
entrar ou sair das vias de trânsito rápido ou arteriais, possibilitando o trânsito dentro das regiões da cidade”

<sup>5</sup> Via Arterial - Segundo o CTB é “aquela caracterizada por interseções em nível, geralmente controlada por semáforo, com acessibilidade aos lotes lindeiros e às vias secundárias e locais, possibilitando o trânsito entre as regiões da cidade”.

Fazendo uso da presente Lei, o órgão de Planejamento Municipal, juntamente com Conselho de Desenvolvimento Municipal, possui, o dever de exigir e garantir, que todas as normas e diretrizes desta Lei sejam cumpridas, de maneira a garantir que o território municipal cumpra suas funções sociais, não desmerecendo nem prejudicando os cidadãos que utilizam os serviços e a infraestrutura da cidade.

A partir da regulamentação da Lei nº 164, de 09 de dezembro de 2015, em fevereiro de 2016, a OODC já começou a ser aplicada no Município de Criciúma, com arrecadação de acordo com a tabela abaixo, que processa o lapso temporal de fevereiro de 2016 até outubro de 2016.

Figura 03 – Arrecadação mensal no ano de 2016.



Fonte: o autor (2017)

Tabela 01 – processos de OODC e suas respectivas contrapartidas no Município de Criciúma.

**Controle de Processos de Outorga Onerosa e  
Transferência do Direito de Construir**

<b>Entrada do Processo</b>	<b>Requerente</b>	<b>Valor R\$ do Cálculo</b>
12/02/2016	Proprietário A	59.485,56
12/02/2016	Proprietário A	187.169,87
18/02/2016	Proprietário C	56.665,73
07/03/2016	Proprietário B	6.066,04
25/04/2016	Proprietário H	138.552,30
09/05/2016	Proprietário I	192.680,68
18/05/2016	Proprietário D	247.989,98
19/05/2016	Proprietário A	143.438,44
08/06/2016	Proprietário E	105.686,74
29/07/2016	Proprietário J	26.660,86
23/08/2016	Proprietário G	212.211,44
26/09/2016	Proprietário F	5.089,00
15/10/2016	Proprietário A	68.258,82
<b>Valor total calculado</b>		<b>R\$ 1.449.955,46</b>

Fonte: Prefeitura Municipal de Criciúma

A partir desta tabela destacou-se dois empreendimentos, a serem estudados.

O empreendimento do proprietário “A”, que refere-se a um empreendimento constituído de um edifício multifamiliar com 20 apartamentos e 29 boxes de estacionamento, e o empreendimento do proprietário “J”, que refere-se a uma clínica odontológica e área residencial.

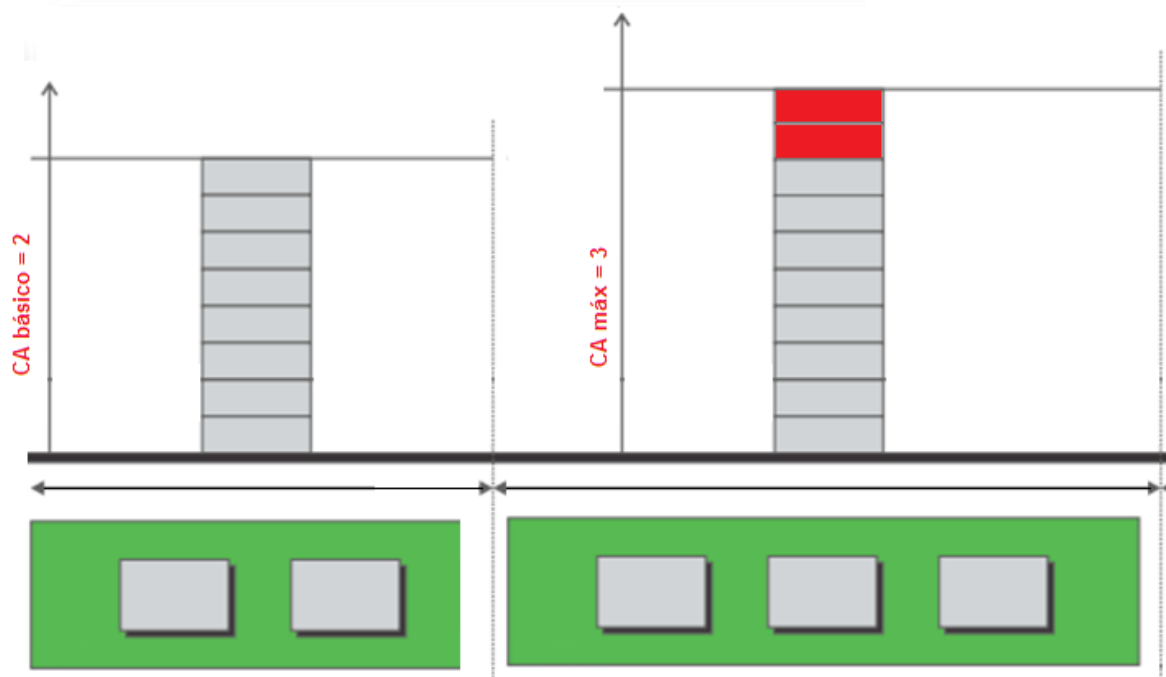
Segue abaixo as especificações sobre o terreno onde se encontra o empreendimento do proprietário “A”. Consta na figura 03, em qual zona do município o terreno está localizado, o número máximo de pavimentos que podem ser construídos, o índice de aproveitamento básico, taxa de ocupação e taxa de infiltração.

Figura 04 - Informações do terreno pertencente ao proprietário “A”

Lei Complementar 095 / 2012				
ZR3 – Zona Residencial 3				
III - Zona Residencial 3 (ZR3): caracteriza-se pela proximidade às áreas geradoras de emprego, justificando uma ocupação do solo que possibilite maior densidade populacional e otimização do aproveitamento da infraestrutura urbana.				
Zona	Nº. pav.	IA	TO	TI
ZR3	8	2	60%	25%

Fonte: Prefeitura Municipal de Criciúma.

Figura 05 – índice de aproveitamento do empreendimento do proprietário A



Fonte: o autor (2017)

Para a zona ZR 3-8 o índice de aproveitamento básico é 2, e o índice de aproveitamento máximo é 3, e taxa de ocupação básica é 60% e a máxima é 70% para embasamento e 60% para torre.

Figura 06 - Áreas do terreno e da edificação pertencente ao proprietário “A”

Quadro de escrituras		
Nº. do cadastro	Nº. da matrícula	Área do terreno
XXXXX	XXXXX	819,00

Quadro de Áreas			
Pavimento	Computada	Não computada	Total
Subsolo		665,00	665,00
Térreo		693,14	693,14
Pavimento lazer		336,22	336,22
Tipo ( 297,74x10 )	2525,60	451,80	2977,40
Escada / antecâmara		20,04	20,04
Reservatório Superior		14,44	14,44
Total	2525,60	2180,64	4706,24
Informação do projeto	2511,60	2194,64	4706,24

Fonte: Prefeitura Municipal de Criciúma.

Observa-se no empreendimento “A”, que o proprietário com o seu da OODC utilizou além do índice urbanístico básico o potencial construtivo a maior a área de 424,20

m<sup>2</sup> (quatrocentos e vinte e quatro metros e vinte centímetros quadrados).

De acordo com o § 2º, do Art. 9º da Lei 164/2015:

**Art.9º** Os valores da outorga deverão ser calculados na forma abaixo descrita, e recolhidos diretamente ao Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM.

(...)

§ 2º Para a aquisição dos índices máximos nas Zonas ZR 3-8, ZM 1-8, ZM 2-8 e ZC 3-8, o adquirente pagará por metro quadrado excedente aos índices básicos da área construída computada, o equivalente a 9% (nove por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição;

Assim o proprietário pagou por metro quadrado excedente aos índices básicos da área construída computada, o equivalente a 9% do valor do CUB/SC vigente no mês de fevereiro de 2016, que equivale a R\$1.558,16 (mil quinhentos e cinquenta e oito e dezesseis centavos), ou seja, R\$ 140,23/m<sup>2</sup> (cento e quarenta reais e vinte e três centavos por metro quadrado). O valor total de utilização de OODC neste projeto de empreendimento multifamiliar é de R\$ 59.485,56 (cinquenta e nove mil quatrocentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos).

Neste empreendimento devemos destacar que foram construídos dois pavimentos a mais, e assim inicialmente sem considerar a compra de potencial construtivo, o proprietário conseguiria colocar 16 apartamentos, com dois apartamentos por andar. Após a compra do potencial construtivo, foi possível acrescentar mais dois pavimentos e com isto, foi possível colocar no empreendimento 20 apartamentos, ou seja, foram acrescentados quatro apartamentos, todos com a mesma área.

Com auxílio dos quadros I , II, e III da NBR 12721, considerando os valores de CUB próprio da empresa, com classificação RN-8, o valor estimado de custo deste empreendimento considerando os vinte apartamentos e área equivalente global de custo padrão construção de 3.619,41 m<sup>2</sup> foi de R\$ 4.446.332,51 (quatro milhões quatrocentos e quarenta e seis mil, trezentos e trinta e dois reais e cinquenta e um centavos), ou seja, o custo unitário da obra foi de R\$ 1.228,47/ m<sup>2</sup> (um mil duzentos e vinte e oito reais e quarenta e sete centavos por metro quadrado). Considerando o valor pago pelo índice de potencial construtivo R\$ 59.485,56 (cinquenta e nove mil quatrocentos e oitenta e cinco reais e cinquenta e seis centavos), e acrescentando ao custo global da obra, chega-se ao valor de R\$ de R\$ 4.505.818,07 (quatro milhões quinhentos e cinco reais, oitocentos e dezoito reais e sete centavos) o custo unitário da obra chega a R\$ 1.244,90 (um mil duzentos e quarenta e quatro reais e noventa centavos), um aumento de 1,4 %.



Observa-se que para o mesmo empreendimento considerando os 16 apartamentos inicialmente previstos sem considerar a OODC o custo foi de R\$ 3.788.834,88, para uma área equivalente global de custo de construção de 3.084,19 m<sup>2</sup>, ou seja o custo unitário da obra permanece constante, ou seja 1.228,47/m<sup>2</sup>.

Frisa-se que o valor do terreno permanece constante pois ao adquirir o direito de construir com potencial construtivo a mais, seria como se o proprietário tivesse adquirido mais área em seu terreno e por isto construído além do índice básico.

Desta feita entende-se que a OODC, além de favorecer o empresário da construção civil, que terá mais unidades de venda, ao mesmo tempo favorece o Poder Público que investiu na área em infraestrutura urbana, e com o valor arrecadado com OODC, recupera o investimento e aplica em outras zonas que necessitam de infraestrutura. Devendo-se também considerar que esta zona, pela proximidade de áreas geradoras de emprego, justifica uma maior densidade populacional e melhor aproveitamento e otimização da infraestrutura urbana existente.

Em seguida estão os dados provenientes do terreno onde encontra-se o empreendimento do proprietário “J”, que contem, a zona do município em que o terreno está localizado, o número máximo de pavimentos que podem ser construídos, o índice de aproveitamento básico, taxa de ocupação e taxa de infiltração. Seguido pelo quadro de escrituras e o quadro de áreas da edificação.

Figura 07 - Informações do terreno pertencente ao proprietário “J”

Lei Complementar 095 / 2012				
ZR2 – Zona Residencial 2				
II - Zona Residencial 2 (ZR2): caracteriza-se pelas condições físicas favoráveis à ocupação, com disponibilidade de infraestrutura urbana, permitindo uma média densidade populacional integrada às atividades de comércio e serviços.				
Zona	Nº. pav.	IA	TO	TI
ZR2	4	1	50%	25%

Fonte: Prefeitura Municipal de Criciúma.

Para a zona ZR 3-8 o índice de aproveitamento básico é 1, tendo como mesmo valor para índice de aproveitamento máximo, e a taxa de ocupação básica, assim como máxima é de 50%.

Figura 08 - Áreas do terreno e da edificação pertencente ao proprietário “J”

Quadro de escrituras		
Nº. do cadastro	Nº. da matrícula	Área do terreno
XXXXXX	XXXXXX	510,00
Produto das dimensões informadas	15,00 x 32,43	483,45

Quadro de Áreas			
Pavimento	Computada	Não computada	Total
Subsolo		289,42	289,42
Térreo	260,46		260,46
Mezanino (2º)	227,62		227,62
3º pavimento	248,15		248,15
4º pavimento	187,25	61,24	248,49
Ático	144,81	25,00	169,81
Barrilete	20,74		20,74
Casa de Máquinas	20,74		20,74
Reservatório Superior	20,74		20,74
Total	1130,51	375,66	1506,17
Informação do projeto	679,02	851,04	1530,06

Fonte: Prefeitura Municipal de Criciúma.

No caso do empreendimento do proprietário “J” observa-se que o proprietário utilizou além do índice urbanístico básico o potencial construtivo a maior de 327,26 m<sup>2</sup> (trezentos e vinte sete metros e vinte e seis centímetros quadrados).

De acordo com o § 1º, do Art. 9º da Lei 164/2015:

**Art.9º** Os valores da outorga deverão ser calculados na forma abaixo descrita, e recolhidos diretamente ao Fundo de Desenvolvimento Municipal – FUNDEM.

§ 1º Para a aquisição dos índices máximos nas Zonas ZR 2-4, ZM 2-4, ZC 1-4, ZI 1, ZI 2 e ZEIH, o adquirente pagará por metro quadrado excedente aos índices básicos da área construída computada, o equivalente a 5% (cinco por cento) do valor do CUB/SC vigente no mês da aquisição;

Neste caso o proprietário pagou por metro quadrado excedente aos índices básicos da área construída computada, o equivalente a 5% do valor do CUB/SC vigente no mês de julho de 2016, que equivale a R\$ 1.629,31 (mil seiscentos e vinte nove reais e trinta e um centavos), ou seja, R\$ 81,46m<sup>2</sup> (oitenta e um reais e quarenta e seis centavos por metro quadrado). O valor total da utilização de OODC nesse projeto de empreendimento comercial e residencial foi de R\$ 26.660,86 (vinte e seis mil seiscentos e sessenta reais e oitenta e seis centavos).

De forma perfunctória, obteve-se com auxílio dos quadros I e III da NBR 12721, considerando os valores do CUB/SC, classificação RN-8, no mês de julho de 2016, o valor estimado de custo deste empreendimento de R\$ 1.547.006,15 (um milhão quinhentos e quarenta e sete mil, seis reais e quinze centavos). Considerando o valor pago com a compra de potencial construtivo no valor de R\$ 26.660,86, que corresponde a 1,7% do valor final do custo da obra chega-se no montante de R\$ 1.573.667,01 (um milhão quinhentos e setenta e três, seiscentos e sessenta e sete reais e um centavo).

Sublinha-se que o proprietário acrescentou a área construída, com a compra de índice, 327,26 m<sup>2</sup> (trezentos e vinte e sete metros e vinte e seis centímetros quadrados), o que representou um aumento de 27,04% na área total do empreendimento.

Em conversa informal com a arquiteta autora do projeto arquitetônico, a mesma relata que OODC neste caso favoreceu bastante o proprietário, que mediante a possibilidade de aumentar a área construída de seu empreendimento com a compra de potencial construtivo, foi possibilitado construir no terreno área para comércio e residência com espaços amplos e valorizados.

A contrapartida efetuada não onerou o empreendimento e sim obteve-se uma valorização do mesmo, entretanto esta valorização é relativa pois a zona onde está localizado o empreendimento possui infraestrutura urbana, e é média densidade, ou seja, o Poder Público investiu na área, tornando-a mais valorizada e com aplicação da OODC busca recuperar a valorização resultante do exercício de direitos superiores ao aproveitamento básico, e aplica-la em zonas menos favorecidas.

O proprietário ficou satisfeito e o Município ganhou com a aplicação deste instrumento o valor pecuniário de R\$ 26.660,86 para ser aplicado em obras e serviços de acordo com o disposto no art. 28 da Lei 164/2015, fazendo com que a propriedade cumpra sua função social e contribuindo para desenvolvimento ordenado da cidade.

Após analisar estes dois empreendimentos e o montante do valor arrecadado com a OODC no Município de Criciúma no período de fevereiro a outubro de 2016, ou seja R\$ 1.449.955,46 (um milhão quatrocentos e quarenta e nove mil, novecentos e cinquenta e cinco reais e quarenta e seis centavos) procurou-se saber onde estes recursos foram aplicados. Verificou-se que até a presente data ainda não foi definida a alocação destes recursos.

A partir da CF/88, os Municípios passaram a ter mais responsabilidades do ponto de vista urbano. Os artigos 182 e 183 que vieram a disciplinar a Política Urbana no país. Estes artigos foram regulamentados pelo EC, Lei Federal nº 10.257, de junho de 2001, que contempla uma série de diretrizes e instrumentos voltados ao desenvolvimento da Política Urbana.

Dentre estes instrumentos destaca-se a OODC, também conhecido como Solo Criado, objeto deste estudo.

Verificou-se no decorrer do presente estudo que a OODC possui dois objetivos que se complementam. Busca primeiramente regular o mercado de terras urbanas auxiliando nos processos de densificação de áreas com infraestrutura urbana. Como decorrência desta regulação, obter recursos para serem aplicados em infraestrutura e equipamentos urbanos em áreas carentes e desassistidas.

A propriedade deve cumprir sua função social. Com o uso deste instrumento a propriedade deixa de ser vista de forma individualista, criando uma nova postura social.

Com os estudos de caso dos Municípios de Blumenau/SC e São Leopoldo/RS para verificação da efetividade da OODC, verificou-se que dependerá muito mais do Município, da maneira que foi estruturada a OODC, por meio de seu Plano Diretor e Lei Municipal específica, o sucesso ou insucesso na sua efetivação.

Ao analisar a OODC no Município de Criciúma/SC, desde sua regulamentação em dezembro de 2015, por meio da Lei 164, foram levantados os empreendimentos que fizeram uso da OODC no período de fevereiro de 2016 a outubro de 2016, bem como o valor arrecado com a compra de potenciais construtivos. Destes empreendimentos adentrou-se nos custos de construção, considerando um empreendimento imobiliário e um empreendimento particular.

Verificou-se que a OODC favorece o capital imobiliário, concorre para a flexibilização do plano urbanístico e estabelece conjunturas de negociações entre setor público e os atores envolvidos.

Não foi possível verificar a aplicação das contrapartidas da OODC, no Município de Criciúma, pois até a presente data os valores apenas se encontram no Fundo de Desenvolvimento Municipal.

Mesmo assim, pode-se dizer que, como a lei que regulamentou o instrumento da

OODC em Criciúma é datada de dezembro de 2015, ela é recente e começou a ser implantada no último ano do governo municipal. Destaca-se que houve uma eleição municipal em outubro de 2016, e que o novo governo municipal assumiu a Prefeitura em janeiro de 2017, o que justifica o porquê ainda não foi aplicado o valor arrecadado com a venda de potencial construtivo de acordo com a OODC. Pode-se por outro viés, verificar que, em pouco tempo de regulamentação da lei, no período analisado, a procura pelo instrumento por parte dos cidadãos foi efetivada, resta agora esperar que o Poder Público faça sua parte.

Diante de todo exposto, observou-se ao longo deste estudo que a construção crítica da ciência e da tecnologia, representada centralmente pela racionalidade técnica, apresentou-se dinâmica ao lidar com o espaço urbano, pois neste cenário acontecem as relações sociais, os modos de gestão urbana e suas implicações sociais, econômicas e políticas sobre o território, existindo uma interação entre o cidadão, o capital e o Poder Público.

.



BLUMENAU. **Plano Diretor**. Lei Complementar nº 615, de 15 de dezembro de 2006

BLUMENAU. **Outorga Onerosa do Direito de Construir, Transferência do Potencial Construtivo e Alteração do Uso do Solo**. Decreto nº 9656, de 22 de março de 2012.

BLUMENAU. **Código de Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo no Município de Blumenau**. Lei Complementar nº 751, de 23 de março de 2010

BORGES, Augusto Nasser. **O estatuto da cidade e o solo criado**. Disponível em: <[https://docs.google.com/document/d/1j0s7P5k3f3XjIBmYNo8zb8Cn-0LemvSiomJmOuchHxvg/edit?hl=pt\\_BR](https://docs.google.com/document/d/1j0s7P5k3f3XjIBmYNo8zb8Cn-0LemvSiomJmOuchHxvg/edit?hl=pt_BR)>. Acesso em: 29 set. 2016.

BRASÍLIA. **Estatuto da Cidade**. Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Comentários do estatuto da cidade**. Rio de Janeiro: Lumen Júris, 2005.

CRICIÚMA. **Plano Diretor**. Lei complementar nº 095, de 28 de dezembro de 2012.

CRICIÚMA. **Outorga Onerosa**. Lei complementar nº 164, de 9 de dezembro de 2015.

DIAS, Gilka da Mata. **Cidade Sustentável – Fundamentos legais, política urbana, meio ambiente e saneamento básico**. Natal: Ed. do autor, 2009

DÁVILLA, Renata Almeida. **A propriedade e sua função social: histórico e incorporação no ordenamento jurídico brasileiro**. Disponível em: <[http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=10161](http://www.ambito-juridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=10161)>. Acesso em: 25 ago. 2016.

DORNELAS, Henrique Lopes. **Aspectos jurídicos da Outorga Onerosa do Direito de Construir - Solo Criado**. Rio de Janeiro: 2003.

**ESTATUTO DA CIDADE - Para compreender**. Disponível em: <[http://www.fec.unicamp.br/~labinur/Estatuto\\_comp.html](http://www.fec.unicamp.br/~labinur/Estatuto_comp.html)>. Acesso em: 22 jul. 2016  
PRESIDENCIA DA REPUBLICA CASA CIVIL. Lei Nº 10.257. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/LEIS_2001/L10257.htm)>. Acesso em: 22 jul. 2016.

FURTADO, Fernando, BIASOTTO, Rosane e MALERONKA, Camila. **Outorga Onerosa do Direito de Construir: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação**. Brasília:Ministério das Cidades, 2012.

GASPARINI, Diógenes. **O estatuto da cidade**. São Paulo: NDJ, 2002.

PAULA, Alexandre Sturion de (org). **Estatuto da cidade e o plano diretor municipal – teoria e modelos de legislação**. São Paulo: Lemos e Cruz, 2007. p. 129.

RABELLO, Sonia. **Outorga onerosa e alteração de uso – Função e Âmbito de aplicação**. Disponível em:  
<[http://www.soniarabello.com.br/biblioteca/Outorga\\_Onerosa.pdf](http://www.soniarabello.com.br/biblioteca/Outorga_Onerosa.pdf)> Acesso em: 29 set. 2016.

SABOYA, Renato. **A Outorga Onerosa do Direito de Construir**. Disponível em:  
<http://infoecidade.blogspot.com.br/2011/04/>. Acesso em: 24/04/2017

SÃO LEOPOLDO. **Plano Diretor**. Lei nº 6125, de 19 de dezembro de 2006.

SÃO LEOPOLDO. **Solo Criado**. Lei nº 7597, de 27 de janeiro de 2012.

SOUSA, Luciane Martins Carneiro. **Natureza jurídica da Outorga Onerosa do Direito de Construir e de sua contraprestação como compensação urbanística**, 2016. Disponível em:  
<[http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/viewFile/18195/15656&gws\\_rd=cr&ei=ulS\\_V4W7Kli8wAS0upPoAQ](http://webcache.googleusercontent.com/search?q=cache:http://www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/viewFile/18195/15656&gws_rd=cr&ei=ulS_V4W7Kli8wAS0upPoAQ)>. Acesso em: 25 ago. 2016.

VOITILLE, Nadine. **O Estatuto da Cidade**, 2013. Disponível em:  
<<http://www.cliquearquitetura.com.br/artigo/o-estatuto-da-cidade.html>> Acesso em: 29 set. 2016